



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

|                      |  |
|----------------------|--|
| Organisasjonsnummer: | 986 530 355                            |
| Organisasjonsform:   | Eierseksjonssameie                     |
| Foretaksnavn:        | EIERSEKSJONSSAMEIET<br>ROMSÅS PANORAMA |
| Forretningsadresse:  | Dronning Eufemias gate 16<br>0191 OSLO |

### Regnskapsår

|                         |                         |
|-------------------------|-------------------------|
| Årsregnskapets periode: | 01.01.2021 - 31.12.2021 |
|-------------------------|-------------------------|

### Konsern

|                       |     |
|-----------------------|-----|
| Morselskap i konsern: | Nei |
|-----------------------|-----|

### Regnskapsregler

|  |                                    |
|--|------------------------------------|
| Regler for små foretak benyttet:                           | Ja                                 |
| Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: | Regnskapslovens alminnelige regler |

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

|  |                |
|--|----------------|
| Bekreftet av representant for selskapet: | Haris Mandzuka |
| Dato for fastsettelse av årsregnskapet:  | 15.06.2022     |

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 25.07.2023



## Resultatregnskap

| Beløp i: NOK                                 | Note             | 2021             | 2020             |
|--|------------------|------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                      |                  |                  |                  |
| <b>Inntekter</b>                             |                  |                  |                  |
| Annen driftsinntekt                          | 2                | 2 190 136        | 2 008 284        |
| <b>Sum inntekter</b>                         |                  | <b>2 190 136</b> | <b>2 008 284</b> |
| <b>Kostnader</b>                             |                  |                  |                  |
| Lønnskostnad                                 | 3,4              | 91 280           | 45 640           |
| Annen driftskostnad                          | 5,6,7,8<br>,16,9 | 1 912 046        | 2 199 512        |
| <b>Sum kostnader</b>                         |                  | <b>2 003 326</b> | <b>2 245 152</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                        |                  | <b>186 810</b>   | <b>-236 868</b>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>    |                  |                  |                  |
| Annen renteinntekt                           | 10               | 4                | 5 151            |
| Annen finansinntekt                          | 10               | 4 041            |                  |
| <b>Sum finansinntekter</b>                   |                  | <b>4 045</b>     | <b>5 151</b>     |
| Annen rentekostnad                           | 11               | 89 424           |                  |
| Annen finanskostnad                          | 11               | 2 634            | 98 580           |
| <b>Sum finanskostnader</b>                   |                  | <b>92 058</b>    | <b>98 580</b>    |
| <b>Netto finans</b>                          |                  | <b>-88 013</b>   | <b>-93 429</b>   |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>   |                  | <b>98 797</b>    | <b>-330 297</b>  |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b> |                  | <b>98 797</b>    | <b>-330 297</b>  |
| <b>Årsresultat</b>                           |                  | <b>98 797</b>    | <b>-330 297</b>  |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>         |                  |                  |                  |
| Overføringer til/fra annen egenkapital       |                  | 98 798           | -330 298         |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>     |                  | <b>98 798</b>    | <b>-330 298</b>  |



## Balanse

| Beløp i: NOK                                   | Note | 2021           | 2020           |
|--|------|----------------|----------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                     |      |                |                |
| <b>Anleggsmidler</b>                           |      |                |                |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                  |      |                |                |
| <b>Varige driftsmidler</b>                     |      |                |                |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom        | 16   |                | 87 296         |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                 |      |                | <b>87 296</b>  |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>               |      |                |                |
| Andre fordringer                               | 16   | 336 464        |                |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b>           |      | <b>336 464</b> |                |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                       |      | <b>336 464</b> | <b>87 296</b>  |
| <b>Omløpsmidler</b>                            |      |                |                |
| <b>Varer</b>                                   |      |                |                |
| <b>Fordringer</b>                              |      |                |                |
| Kundefordringer                                |      | 109 442        | 101 534        |
| Andre fordringer                               | 14   | 114 485        | 329 506        |
| <b>Sum fordringer</b>                          |      | <b>223 927</b> | <b>431 040</b> |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>     |      |                |                |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende            |      | 287 825        | 7              |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      | <b>287 825</b> | <b>7</b>       |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                        |      | <b>511 752</b> | <b>431 047</b> |
| <b>SUM EIENDELER</b>                           |      | <b>848 216</b> | <b>518 343</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |      |                |                |
| <b>Egenkapital</b>                             |      |                |                |
| <b>Innskutt egenkapital</b>                    |      |                |                |



## Balanse

| Beløp i: NOK                      | Note  | 2021              | 2020              |
|-----------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| <b>Opptjent egenkapital</b>       |       |                   |                   |
| Annen egenkapital                 | 12    | -1 988 658        | -2 087 456        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   |       | <b>-1 988 658</b> | <b>-2 087 456</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>            |       | <b>-1 988 658</b> | <b>-2 087 456</b> |
| <b>Gjeld</b>                      |       |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>           |       |                   |                   |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |       |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    | 13    | 2 647 278         | 2 394 229         |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |       | <b>2 647 278</b>  | <b>2 394 229</b>  |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       |       | <b>2 647 278</b>  | <b>2 394 229</b>  |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |       |                   |                   |
| Leverandørgjeld                   |       | 90 844            | 121 124           |
| Annen kortsiktig gjeld            | 14,15 | 98 752            | 90 446            |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |       | <b>189 596</b>    | <b>211 570</b>    |
| <b>Sum gjeld</b>                  |       | <b>2 836 874</b>  | <b>2 605 799</b>  |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |       | <b>848 216</b>    | <b>518 343</b>    |
| <b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>     |       |                   |                   |
| Garantistillelser                 | 16    | 2 510 255         | 1 710 522         |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 881933

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 986 530 355  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET  
ROMSÅS PANORAMA  
Forretningsadresse: Dronning Eufemias gate 16  
0191 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Haris Mandzuka  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.06.2022

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 18.08.2022



Organisasjonsnr: 986 530 355  
EIERSEKSJONSSAMEIET  
ROMSÅS PANORAMA

## RESULTATREGNSKAP

| <b>Beløp i: NOK</b>                          | <b>Note</b>   | <b>2021</b>      | <b>2020</b>      |
|--|---------------|------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                      |               |                  |                  |
| <b>Inntekter</b>                             |               |                  |                  |
| Annen driftsinntekt                          | 2             | 2 190 136        | 2 008 284        |
| <b>Sum inntekter</b>                         |               | <b>2 190 136</b> | <b>2 008 284</b> |
| <b>Kostnader</b>                             |               |                  |                  |
| Lønnskostnad                                 | 3, 4          | 91 280           | 45 640           |
| Annen driftskostnad                          | 5, 6, 7, 8, 1 | 1 912 046        | 2 199 512        |
| <b>Sum kostnader</b>                         |               | <b>2 003 326</b> | <b>2 245 152</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                        |               | <b>186 810</b>   | <b>-236 868</b>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>    |               |                  |                  |
| Annen renteinntekt                           | 10            | 4                | 5 151            |
| Annen finansinntekt                          | 10            | 4 041            |                  |
| <b>Sum finansinntekter</b>                   |               | <b>4 045</b>     | <b>5 151</b>     |
| Annen rentekostnad                           | 11            | 89 424           |                  |
| Annen finanskostnad                          | 11            | 2 634            | 98 580           |
| <b>Sum finanskostnader</b>                   |               | <b>92 058</b>    | <b>98 580</b>    |
| <b>Netto finans</b>                          |               | <b>-88 013</b>   | <b>-93 429</b>   |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>   |               | <b>98 797</b>    | <b>-330 297</b>  |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b> |               | <b>98 797</b>    | <b>-330 297</b>  |
| <b>Årsresultat</b>                           |               | <b>98 797</b>    | <b>-330 297</b>  |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>         |               |                  |                  |
| Overføringer til/fra annen egenkapital       |               | 98 798           | -330 298         |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>     |               | <b>98 798</b>    | <b>-330 298</b>  |



Organisasjonsnr: 986 530 355  
EIERSEKSJONSSAMEIET  
ROMSÅS PANORAMA

## BALANSE

| <u>Beløp i: NOK</u>                            | <u>Note</u> | <u>2021</u>       | <u>2020</u>       |
|--|-------------|-------------------|-------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                     |             |                   |                   |
| <b>Anleggsmidler</b>                           |             |                   |                   |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                  |             |                   |                   |
| <b>Varige driftsmidler</b>                     |             |                   |                   |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom        | 16          |                   | 87 296            |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                 |             |                   | <b>87 296</b>     |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>               |             |                   |                   |
| Andre fordringer                               | 16          | 336 464           |                   |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b>           |             | <b>336 464</b>    |                   |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                       |             | <b>336 464</b>    | <b>87 296</b>     |
| <b>Omløpsmidler</b>                            |             |                   |                   |
| <b>Varer</b>                                   |             |                   |                   |
| <b>Fordringer</b>                              |             |                   |                   |
| Kundefordringer                                |             | 109 442           | 101 534           |
| Andre fordringer                               | 14          | 114 485           | 329 506           |
| <b>Sum fordringer</b>                          |             | <b>223 927</b>    | <b>431 040</b>    |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>     |             |                   |                   |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende            |             | 287 825           | 7                 |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |             | <b>287 825</b>    | <b>7</b>          |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                        |             | <b>511 752</b>    | <b>431 047</b>    |
| <b>SUM EIENDELER</b>                           |             | <b>848 216</b>    | <b>518 343</b>    |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |             |                   |                   |
| <b>Egenkapital</b>                             |             |                   |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>                    |             |                   |                   |
| <b>Opptjent egenkapital</b>                    |             |                   |                   |
| Annen egenkapital                              | 12          | -1 988 658        | -2 087 456        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>                |             | <b>-1 988 658</b> | <b>-2 087 456</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>                         |             | <b>-1 988 658</b> | <b>-2 087 456</b> |



|                                   |       |                  |                  |
|-----------------------------------|-------|------------------|------------------|
| <b>Gjeld</b>                      |       |                  |                  |
| <b>Langsiktig gjeld</b>           |       |                  |                  |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |       |                  |                  |
| Gjeld til                         |       |                  |                  |
| kredittinstitusjoner              | 13    | 2 647 278        | 2 394 229        |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |       | <b>2 647 278</b> | <b>2 394 229</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       |       | <b>2 647 278</b> | <b>2 394 229</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |       |                  |                  |
| Leverandørgjeld                   |       | 90 844           | 121 124          |
| Annen kortsiktig gjeld            | 14,15 | 98 752           | 90 446           |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |       | <b>189 596</b>   | <b>211 570</b>   |
| <b>Sum gjeld</b>                  |       | <b>2 836 874</b> | <b>2 605 799</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |       | <b>848 216</b>   | <b>518 343</b>   |
| <b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>     |       |                  |                  |
| Garantistillelser                 | 16    | 2 510 255        | 1 710 522        |



Organisasjonsnr: 986 530 355  
EIERSEKSJONSSAMEIET  
ROMSÅS PANORAMA

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Note  
4

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

| <u>Lønn</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|-------------|--------------|------------------|
|             | 80000.00     | 40000.00         |

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

| <u>Sum</u> | <u>Beløp</u> |
|------------|--------------|
|------------|--------------|

|                                 |                            |                            |
|---------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <u>Balanseført verdi 31.12.</u> | <u>Varige driftsmidler</u> | <u>Immaterielle eiend.</u> |
|---------------------------------|----------------------------|----------------------------|

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

| <u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|--|--------------|------------------|
|--|--------------|------------------|





BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Romsås Panorama

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Eierseksjonssameiet Romsås Panorama.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir



vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Pemneo Dokumentnøkkel: 2N18V-4MF7T-APKNH-MZH65-P6C1E-7XTD3



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Johan Henrik L Orange

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-06-02 06:33:11 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 2N18V-4MF7T-APKNH-MZH6S-P6C1E-7XTD3

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



## EIERSEKSJONSSAMEIET ROMSÅS PANORAMA ORG.NR. 986 530 355, KUNDENR. 5522

### RESULTATREGNSKAP

|                                    | Note | Regnskap<br>2021  | Regnskap<br>2020  | Budsjett<br>2021  | Budsjett<br>2022  |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>DRIFTSINNTEKTER:</b>            |      |                   |                   |                   |                   |
| Innkrevde felleskostnader          | 2    | 2 190 136         | 2 008 281         | 2 190 000         | 2 471 000         |
| Andre inntekter                    |      | 0                 | 3                 | 0                 | 0                 |
| <b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>         |      | <b>2 190 136</b>  | <b>2 008 284</b>  | <b>2 190 000</b>  | <b>2 471 000</b>  |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>            |      |                   |                   |                   |                   |
| Personalkostnader                  | 3    | -11 280           | -5 640            | -5 640            | -5 640            |
| Styrehonorar                       | 4    | -80 000           | -40 000           | -40 000           | -40 000           |
| Revisjonshonorar                   | 5    | -8 179            | -10 720           | -7 000            | -7 000            |
| Forretningsførerhonorar            |      | -111 238          | -108 155          | -113 000          | -113 000          |
| Konsulenthonorar                   | 6    | -6 047            | -13 694           | -10 000           | -10 000           |
| Drift og vedlikehold               | 7    | -306 501          | -279 943          | -325 000          | -445 000          |
| Forsikringer                       |      | -154 090          | -78 245           | -110 000          | -156 000          |
| Kommunale avgifter                 | 8    | -381 537          | -376 709          | -401 000          | -396 000          |
| Kostnader sameie                   | 16   | -371 104          | -581 038          | -369 000          | -372 000          |
| Energi/fyring                      |      | -74 171           | -32 014           | -105 000          | -105 000          |
| TV-anlegg/bredbånd                 |      | -305 178          | -282 056          | -290 000          | -310 000          |
| Andre driftskostnader              | 9    | -194 002          | -436 938          | -253 000          | -273 000          |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>         |      | <b>-2 003 326</b> | <b>-2 245 152</b> | <b>-2 028 640</b> | <b>-2 232 640</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>              |      | <b>186 810</b>    | <b>-236 868</b>   | <b>161 360</b>    | <b>238 360</b>    |
| <b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b> |      |                   |                   |                   |                   |
| Finansinntekter                    | 10   | 4 045             | 5 151             | 0                 | 0                 |
| Finanskostnader                    | 11   | -92 058           | -98 580           | -84 000           | -4 000            |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b> |      | <b>-88 012</b>    | <b>-93 430</b>    | <b>-84 000</b>    | <b>-4 000</b>     |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                 |      | <b>98 798</b>     | <b>-330 298</b>   | <b>77 360</b>     | <b>234 360</b>    |
| Overføringer:                      |      |                   |                   |                   |                   |
| Udekket tap                        |      | 0                 | -330 298          |                   |                   |
| Reduksjon udekket tap              |      | 98 798            | 0                 |                   |                   |





**EIERSEKSJONSSAMEIET ROMSÅS PANORAMA**  
**ORG.NR. 986 530 355, KUNDENR. 5522**  
**BALANSE**

|                                  | Note | 2021              | 2020              |
|----------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>EIENDELER</b>                 |      |                   |                   |
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>             |      |                   |                   |
| Andel egenkapital i fellesanlegg | 16   | 0                 | 87 296            |
| Langsiktige fordringer           | 16   | 336 464           | 0                 |
| <b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>         |      | <b>336 464</b>    | <b>87 296</b>     |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>              |      |                   |                   |
| Restanser på felleskostnader     |      | 109 442           | 101 534           |
| Forskuddsbetalte kostnader       |      | 82 075            | 78 234            |
| Andre kortsiktige fordringer     |      | 0                 | 251 272           |
| Energiavregning                  | 14   | 32 410            | 0                 |
| Driftskonto OBOS-banken          |      | 280 830           | -15 117           |
| Sparekonto OBOS-banken           |      | 5                 | 7                 |
| Innestående i andre banker       |      | 6 990             | 0                 |
| Trukket kassekreditt             |      | 0                 | 15 117            |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>          |      | <b>511 752</b>    | <b>431 047</b>    |
| <b>SUM EIENDELER</b>             |      | <b>848 216</b>    | <b>518 343</b>    |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>      |      |                   |                   |
| <b>EGENKAPITAL</b>               |      |                   |                   |
| Udekket tap                      | 12   | -1 988 658        | -2 087 456        |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>           |      | <b>-1 988 658</b> | <b>-2 087 456</b> |
| <b>GJELD</b>                     |      |                   |                   |
| <b>LANGSIKTIG GJELD</b>          |      |                   |                   |
| Pante- og gjeldsbrevlån          | 13   | 2 647 278         | 2 394 229         |
| <b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>      |      | <b>2 647 278</b>  | <b>2 394 229</b>  |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>          |      |                   |                   |
| Forskuddsbetalte felleskostnader |      | 6 990             | 10 496            |
| Leverandørgjeld                  |      | 90 844            | 121 124           |
| Kassekreditt                     |      | 0                 | 15 117            |
| Påløpte renter                   |      | 552               | 465               |
| Energiavregning                  | 14   | 0                 | 64 368            |
| Annen kortsiktig gjeld           | 15   | 91 210            | 0                 |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>      |      | <b>189 596</b>    | <b>211 570</b>    |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>  |      | <b>848 216</b>    | <b>518 343</b>    |





3

Romsås Panorama Eierseksjonssa

|               |    |           |           |
|---------------|----|-----------|-----------|
| Pantstillelse |    | 0         | 0         |
| Garantiansvar | 16 | 2 510 255 | 1 710 522 |

Oslo, 06.04.2022

Styret i Eierseksjonssameiet Romsås Panorama

Akhtar Mahmood /s/

Phillipa E. Price Boardman /s/

Haris Mandzuka /s/

Yakup Öztürk /s/

**NOTE: 1**

Transaksjon 09222115557466666801



Signert AM, PEPB, HM, YÖ



## REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

## INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

## HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

## FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

## SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader                      | 2 190 136        |
| <b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>2 190 136</b> |

## NOTE: 3

### PERSONALKOSTNADER

|                              |                |
|------------------------------|----------------|
| Arbeidsgiveravgift           | -11 280        |
| <b>SUM PERSONALKOSTNADER</b> | <b>-11 280</b> |

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

## NOTE: 4

### STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 80 000.

## NOTE: 5

### REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 179.



**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

|  |               |
|--|---------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -6 047        |
| <b>SUM KONSULENTHONORAR</b>                    | <b>-6 047</b> |

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

|                                      |                 |
|--------------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger          | -21 547         |
| Drift/vedlikehold VVS                | -92 593         |
| Drift/vedlikehold elektro            | -7 435          |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg    | -5 998          |
| Drift/vedlikehold heisanlegg         | -56 672         |
| Drift/vedlikehold brannsikring       | -14 556         |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -73 700         |
| Egenandel forsikring                 | -34 000         |
| <b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>      | <b>-306 501</b> |

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

|                               |                 |
|-------------------------------|-----------------|
| Vann- og avløpsavgift         | -209 188        |
| Renovasjonsavgift             | -172 349        |
| <b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b> | <b>-381 537</b> |

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

|                                  |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| Container                        | -16 558         |
| Vaktmestertjenester              | -52 108         |
| Renhold ved firmaer              | -115 689        |
| Trykksaker                       | -3 176          |
| Andre kontorkostnader            | -1 742          |
| Porto                            | -2 062          |
| Bank- og kortgebyr               | -2 667          |
| <b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b> | <b>-194 002</b> |

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

|   |              |
|---|--------------|
| Renter av sparekonto i OBOS-banken            | 4            |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 4 041        |
| <b>SUM FINANSINNTEKTER</b>                    | <b>4 045</b> |

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**



|  |                |
|--|----------------|
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken           | -85 821        |
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken           | -3 299         |
| Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken | -1 000         |
| Renter på leverandørgjeld                      | -304           |
| Renter og provisjon på kassekreditt            | -1 634         |
| <b>SUM FINANSKOSTNADER</b>                     | <b>-92 058</b> |

**NOTE: 12****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 13****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,80 %. Løpetiden er 9 år.

|                     |            |            |
|---------------------|------------|------------|
| Opprinnelig 2020    | -2 441 517 |            |
| Nedbetalt tidligere | 47 288     |            |
| Nedbetalt i år      | 45 697     |            |
|                     |            | -2 348 532 |

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,80 %. Løpetiden er 15 år.

|                  |          |          |
|------------------|----------|----------|
| Opprinnelig 2021 | -300 000 |          |
| Nedbetalt i år   | 1 254    |          |
|                  |          | -298 746 |

---

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-2 647 278**

**NOTE: 14****ENERGIAVREGNING**

|                                  |               |
|----------------------------------|---------------|
| Forskuddsinnbetalinger (a konto) | -270 216      |
| Techem                           | 45 403        |
| Strøm                            | 257 223       |
| <b>SUM ENERGIAVREGNING</b>       | <b>32 410</b> |

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE: 15****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

|                                   |                |
|-----------------------------------|----------------|
| Gebyrer                           | 70             |
| Avsatt styrehonorar 2021          | -91 280        |
| <b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b> | <b>-91 210</b> |

**NOTE: 16****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 15 % (3/20 deler) av Sameiet Romsås Senter Fellesanlegg (SRSF)

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i SRSF og garantiansvar refererer seg til den samlede gjeld i SRSF pr. 31.12.20 og utgjør kr 2.510.255,-

Selskapets andel av driftkostnader og årsresultat i SRSF er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.

